

TRIBUNALE DI TERNI

Civile

Esecuzione Forzata

Promossa da:

OMISSIS

R.G. n. 82/2014 r.g.e.i.

Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei

Custode Giudiziario: Avv. Francesca Bussetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Pier Luigi Agostini

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della
Provincia di Terni, sez. A al N. 101

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 125

C.F. GST PLG 55L13 F844J – part. I.V.A. 00250300555

Con studio in Terni – via Romagnosi, 22

E-mail pieagost@tin.it – PEC pierluigi.agostini@archiworldpec.it

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

Indice generale

1 IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione dell'immobile di cui al punto 1. parti A-B-C

Destinazione Urbanistica:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Risparmio energetico:

Isolamento acustico:

Impianti:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

8.2 Fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

**Beni in Avigliano Umbro (Terni) – vocabolo Rena n. 71
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito a Avigliano Umbro (TR)
Voc. Rena n. 71.

- Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a _____ nato a Montecastrilli il _____, proprietà, **Foglio 63 particella 107 subalterno 11**, categoria A/2, classe 6[^], di vani 4,5, posto al piano 1[^]-2[^], Rendita Catastale Euro 313,75.

Coerenze: Al Catasto fabbricati il Foglio 63 particella 107 subalterno 11, ampliamento del 16/01/2015, ex F. 63 particella 107/7, ultimazione di fabbricato urbano del 27/06/2007; ex F. 63 particella 107/7 (in corso di definizione), variazione del 30/03/2004, unità afferenti edificate su lastrico solare; ex F. 63 particella 107/4 (lastrico solare di mq. 222 unità afferenti edificate su aree di corte del 18/07/2002.

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito a Avigliano Umbro (TR)
Voc. Rena n. 71 (unito di fatto con l'immobile di cui al successivo punto "C").

- Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a _____ nato a Guardea il _____, proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, **Foglio 63 particella 107 subalterno 12**, categoria A/2, classe 6[^], di vani 5, posto al piano 1[^]-2[^], Rendita Catastale Euro 348,61.

Coerenze: Al Catasto fabbricati il Foglio 63 particella 107 subalterno 12, variazione del 16/01/2015, ex F. 63 particella 107/12, ampliamento del 16/01/2015, ex F. 63 particella 107/10 (A/3 di vani 4); ex F. 63 particella 107/10 variazione nel classamento del 14/11/2007; ex F. 63 particella 107/10 ultimazione di fabbricato urbano del 27/06/2007; ex F. 63 particella 107/10 (in corso di definizione) variazione del 31/03/2004, unità afferenti edificate su lastrico solare; ex F. 63 particella 107/5 (lastrico solare di mq. 100 –unità afferenti edificate su aree di corte del 18/07/2002.

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione sito a Avigliano Umbro (TR)
Voc. Rena n. 71 (unito di fatto con l'immobile di cui al punto "B").

- Identificato al Catasto Fabbricati: intestato a _____ nato a Montecastrilli il _____, proprietà per 1/1, **Foglio 63 particella 107 subalterno 13**, categoria A/2, classe 6[^], di vani 1, posto al piano 2[^], Rendita Catastale Euro 69,72.

N.B. Trattasi di unità immobiliare non abitabile in quanto l'altezza è inferiore a quella prescritta per legge, quindi da considerarsi come sottotetto, allo stato rustico ed accessibile tramite scala a pioli.

Coerenze: Al Catasto fabbricati il Foglio 63 particella 107 subalterno 13, variazione del 16/01/2015, ex F. 63 particella 107/13, unità afferenti edificate in sopraelevazione del 16/01/2015.

N.B. Risultano come dotazioni comuni: l'area pertinenziale, identificata con il sub. 6, comune ai sub. 1, 2, 8,11 e 14, con la servitù di passaggio del sub. 12; il vano scala identificato con il sub. 3, comune ai sub. 2,8,11 e 12; il disimpegno sub. 9 comune con il sub 8 e sub 11; il serbatoio interrato per lo stoccaggio del GPL, a servizio della parte residenziale del fabbricato.

I beni immobili oggetto della vendita sono una porzione, ad uso di civile abitazione (alloggio del custode) di un immobile sito in VOC. RENA n. 71, in zona urbanistica "(D2) ZONA ARTIGIANALE", distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n° 63 Particella n° 107 sub. 11 (ex sub 7), sub 12 (ex sub. 10) e sub 13 (identificata ai soli fini fiscali e di fatto porzione di U.I.U. Unita con la particella 12) . Tale porzione di fabbricato, in buono stato di conservazione e manutenzione, è a servizio dell'attività artigianale (autofficina) con sede nel lotto. L'accesso alla parte ad uso di civile abitazione sub 11 (ex sub. 7), Sub 12 (ex sub 10) e sub 13 avviene all'interno del lotto artigianale attraverso un vano scala, in buono stato di conservazione e manutenzione. Tale vano scala serve anche altri ambienti, ad uso dell'attività artigianale presente, separato da essi da semplici porte in legno.

La porzione del fabbricato oggetto del pignoramento è posta al primo ed al piano sottotetto dell'immobile; il

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

piano terra è, escluso l'ingresso al vano scala, occupato interamente dall'attività artigianale. Gli ingressi principali avvengono direttamente dal vano scala in comune con altri ambienti ad uso dell'attività produttiva. Il collegamento tra il secondo piano e il piano sottotetto è assicurato da rampe di scale interne, ad esclusivo servizio della parte residenziale, in buono stato di conservazione e manutenzione. Attualmente, la parte residenziale è occupata dalla famiglia del titolare dell'attività artigianale, da suo fratello e da sua madre; perciò è stata suddivisa in due parti individuate dai subalterni 11 (ex 7), 12 (ex 10) e 13. L'unità immobiliare individuata dal subalterno 11 (ex 7) è costituita dai seguenti vani:

ID AMBIENTE	Destinaz. d'uso	SUPERFICIE UTILE AMB.	Piano		
ID 11,1 – 11,3	Disimpegno	10,76	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID 11,2	W.C.	4,26	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID 11,4	Letto	14,76	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID 11,5	Bagno	5,6	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID 11,6	Letto	13,65	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID 11,7	balcone	7,86	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID Tsub11	Terrazzo	129,6	1 PIANO PRIMO sub 11		
ID 11,10	soffitta	9,74	3 P. sottotetto sub 11	Hmedia =(2,05+1,45)/2=1,75	
ID 11,11	soffitta	12,43	3 P. sottotetto sub 11	Hmedia =(2,95+2,05)/2=2,50	
ID 11,12	soffitta	3,78	3 P. sottotetto sub 11		
ID 11,8 – 11,9	disimpegno	7,27	3 P. sottotetto sub 11	Hmedia =(2,50+1,45)/2=1,97	
			Somma SU sub 11 mq	219,71	

L'unità immobiliare individuata dal subalterno 12 (ex 10) è costituita dai seguenti vani:

ID AMBIENTE	Destinaz. d'uso	SUPERFICIE UTILE AMB.	Piano		
ID 12,1 – 2	Disimpegno ing.	6,84	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,3	Dis. Camere	3,36	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,3AM	Armadio m.	0,84	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,4	letto	10,32	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,5	letto	16,13	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,6	bagno	4,93	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,7	Soggiorno - pranzo	16,48	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,8	Cucina	6,84	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,9	Balcone	7,86	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID Tsub 12	Terrazzo	12	1 PIANO PRIMO sub 12		
ID 12,10	disimpegno	5	3 P. sottotetto sub 12		
ID 12,11	soffitta	22,12	3 P. sottotetto sub 12	Hmedia =(1,80+0,80)/2=1,3	
ID 12,13	soffitta	3,04	3 P. sottotetto sub 12		
ID 12,14	soffitta	16,44	3 P. sottotetto sub 12	Hmedia =(2,70+1,70)/2=2,2	
ID 12,15	soffitta	14,56	3 P. sottotetto sub 12	Hmedia =(1,70+0,80)/2=1,25	
			Somma SU sub 12 mq	146,76	

L'unità immobiliare individuata dal subalterno 13, derivante dall'ex sub. 7, è costituita dai seguenti vani:

ID AMBIENTE	Destinaz. d'uso	SUPERFICIE UTILE AMB.	Piano		
ID 13	soffitta	21,72	3 P. sottotetto sub 13	Hmedia =(1,80+0,80)/2=1,3	
			Somma SU sub 13 mq	21,72	

L'immobile è ubicato in un lotto, con una superficie nominale di 1630,00 mq, della zona artigianale di Voc. Rena nel comune di Avigliano (TR) adiacente la strada comunale di vocabolo Rena. La zona artigianale è posta nelle immediate vicinanze dell'abitato di Avigliano, le prime case distano circa 500 metri ed ad esso ben collegato dalla viabilità e di conseguenza può usufruire agevolmente delle principali infrastrutture e servizi presenti a livello comunale.

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

La parte dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare posta al piano primo e sottotetto si sviluppa su una superficie:

Parte	subalterno	Superficie Utile mq	Superficie Lorda mq
"A"	11 (ex 7)	219,71	230,76
"B"	12 (ex 10)	146,76	162,09
"C"	13	21,72	24,15
	Sommano	388,19	417,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Trattasi di zona artigianale alla periferia dell'abitato di Avigliano lungo la strada comunale di vocabolo Rena, dotata di parcheggi pubblici e parcheggi privati all'interno dei lotti.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria ; a poche decine di metri esiste un bar, la sede della Croce Rossa, e comunque essendo vicina e ben collegata dalla viabilità al centro di Avigliano può usufruire agevolmente delle principali infrastrutture e servizi presenti a livello comunale.

Caratteristiche delle zone limitrofi: Il lotto è all'interno della zona artigianale di voc. Rena con vista sul paesaggio rurale e collegata con le prime abitazioni di Avigliano attraverso via G. Salvemini.

Collegamenti pubblici (Km): La zona è servita da linea autobus per i collegamenti extraurbani e dal servizio scuolabus

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dalla famiglia del titolare dell'attività svolta al Piano terra, da suo fratello e da sua madre; si constata la presenza di minori e di una ultraottantenne.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente alla data del 20/01/2015

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Con formalità n. 2666 del 06/05/99**, con scrittura privata autenticata dal Not. Carlo Filippetti in data 09/04/99 rep. 31449, costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di distanza) a favore e contro

□

e

e

hanno autorizzato reciprocamente a costruire sulle loro rispettive proprietà , site in Comune di Avigliano Umbro , Località la Rena, distinte nel N.C.E.U. di detto Comune al F. 63 con la particella 107 (C/3 di mq. 218) e nel N.C.T. del Comune di Avigliano Umbro Foglio 63 con la particella 191 ad una distanza dai confini che separa le dette proprietà inferiore a quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche derogabili, attualmente vigenti presso il Comune di Avigliano Umbro.

- **Con formalità n. 1824 del 10/03/2003**, atto Notarile pubblico Not. Carlo Filippetti in data 06/03/2003 rep. 38315, costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore (proprietario del F. 63 particella 107/5 – per il diritto di transito e di uso) e contro (proprietario del F. 63 particella 107/3 – per il diritto di transito e di uso e 107/6 –per il diritto di passaggio).

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

E' compreso nella vendita il diritto di transito e di uso della scala di accesso al suddetto lastrico solare , distinto con la particella 107/3 del F. 63 nonché il diritto di passaggio sulla corte circostante il fabbricato distinto con la particella 107/6 del F. 63.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Per formalità n. 3637 del 17/06/83, atto di compravendita a rogito Dott. Proc. Paolo Licata Segretario Comunale in Avigliano Umbro in data 30/05/83 rep. 153, reso esecutivo dal Comitato Regionale di Controllo , sezione di Terni , in data 10/06/83 rep. 10422, il COMUNE DI AVIGLIANO UMBRO ha venduto a lotto di terreno fabbricabile sito in AVIGLIANO UMBRO della superficie reale e catastale di mq. 1630 distinto al N.C.T. al Foglio 63 particella 107/A/107 che ha accettato al prezzo di Lire 9.454.000 e sul quale e' consentita l'edificazione ai fini produttivi per una superficie utile massima di mq. 652 di un fabbricato avente le dimensioni e le caratteristiche specificate in convenzione.

Il Comune venditore ha dato atto che tutti i prezzi di vendita sono stati interamente pagati dagli acquirenti. Il Sig. ha dichiarato di non essere coniugato.

Il possesso delle aree cedute per ogni conseguente effetto attivo e passivo , ed in specie per quanto riguarda tasse ed imposte , e' stato trasferito agli acquirenti dalla data di esecutività della convenzione.

Le parti hanno convenuto che le opere di urbanizzazione primaria pertinenti alla lottizzazione, di cui le aree in oggetto fanno parte, sono quelle indicate nel progetto planivolumetrico e nel progetto esecutivo delle opere, approvati con deliberazione di Giunta Municipale n. 148 del 13/07/81.

Gli allacciamenti dei singoli edifici ai pubblici servizi ed alle rete in sede stradale sono a carico di ciascuno degli acquirenti.

La costruzione degli edifici dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

-le costruzioni dovranno essere progettate conformemente alla normativa vigente del piano ed in osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

i lavori di edificazione dell'area in oggetto dovranno avere inizio entro ventiquattro mesi dalla stipula del contratto-convenzione , ed essere portati a termine entro i successivi ventiquattro mesi, salvo proroga da concedersi con deliberazione di G.M. per giustificati motivi.

L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione delle costruzioni sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale , fermi restando gli adempimenti che competono al titolare della concessione edilizia secondo il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Avigliano Umbro.

In caso di inadempienza ai suddetti termini, il contratto, giusta l'art. 9 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 56 del 09/11/82, viene risolto di pieno diritto e l'area con gli eventuali manufatti realizzati, tornerà di proprietà del Comune che e' tenuto alla restituzione del corrispettivo, realizzato a seguito di vendita, detratta la quota del 10% a titolo di risarcimento danni.

E' vietato, salvo preventiva autorizzazione del Comune , la cessione a terzi dell'area non ancora edificata o parzialmente edificata da parte dell'acquirente .

Ciascun acquirente , in caso di vendita o locazione dell'immobile si obbliga per sé ed i suoi aventi causa a praticare un prezzo o un canone da determinarsi secondo criteri di seguito specificati ed a richiedere, ai fini di garantire l'osservanza di tali criteri , apposita autorizzazione al Comune, che si riserva il diritto di prelazione, da esercitare entro 90 giorni dalla notifica della suddetta richiesta di autorizzazione.

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato sulla scorta del:

valore degli edifici determinato in base ai valori medi di mercato;

Prezzo dell'area pagato al momento dell'acquisto rivalutato sulla base dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'ISTAT , nonché del valore delle urbanizzazioni che siano eventualmente state realizzate a cura e spese del proprietario medesimo.

Nel caso in cui la vendita interessi anche impianti tecnologici, industriali ecc. od anche un'attività imprenditoriale in atto, il prezzo di vendita sarà determinato come somma dei valori di cui ai punti precedenti e di quelli, determinati fra le parti, di detti impianti o dell'avviamento dell'iniziativa.

Il canone di locazione sarà stabilito in misura non superiore al 5% del valore relativo ai soli immobili esterni, esclusi gli impianti produttivi e l'avviamento dell'iniziativa, valore determinato con i medesimi criteri adottati per la cessione.

La revisione del canone di locazione potrà avvenire solo come adeguamento del canone stesso alle variazioni del valore degli immobili, determinato come ai fini della cessione , fermo restando il limite massimo del canone del 5%.

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

I contratti di vendita e di locazione dei fabbricati verranno normalmente stipulati, nell'osservanza dei criteri prestabiliti, tra i diretti interessati.

In caso di mancato accordo, gli interessati potranno fare ricorso all'arbitrato del Comune di Avigliano Umbro, che nominerà allo scopo un proprio tecnico eventualmente assistito da due periti nominati da ciascuna delle parti.

Le parti hanno fatto espresso richiamo alle norme del "Regolamento per la cessione e la concessione delle aree da destinare a insediamenti produttivi" approvato con deliberazione consiliare n. 56 del 09/11/82 come parti integranti del contratto – convenzione.

La sanzione da applicare in caso di inadempienza, oltre a quelle previste dall'art.9 del citato Regolamento, consisterà nella nullità di qualsiasi fatto o contratto contrario alle suddette norme od a quelle della convenzione e nel pagamento di una penale non inferiore a Lire 1.000.000.

La determinazione dell'importo effettivo della penale compete alla Giunta Municipale.

Le stesse sanzioni si applicano nel caso di cambiamento di destinazione degli immobili, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.

Nei casi di persistenti e gravi violazioni e inadempienza il Comune avrà il diritto di chiedere la risoluzione del contratto e di acquisire tutta la proprietà (area, fabbricati e loro pertinenze) ad un prezzo pari al 75% del valore di stima determinato da un perito nominato dal Tribunale di Terni.

Le opere eventualmente realizzate verranno indennizzate dal Comune all'originario acquirente, sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal proprietario decaduto e dal nuovo acquirente.

Qualora per effetto della risoluzione dell'atto di cessione in proprietà, il Comune, ai sensi dell'art. 37 della legge 865/71, subentri nelle obbligazioni derivanti dai mutui ipotecari concessi, da Istituti di Credito ottenuti dall'originario acquirente, il Comune sarà tenuto a corrispondere a quest'ultimo, l'indennizzo per le opere eventualmente realizzate, previa detrazione di una somma pari all'importo del mutuo stesso maggiorato dei relativi oneri, salvi sempre restando i maggiori danni.

Il Comune di Avigliano Umbro ha dichiarato e garantito che le aree cedute erano di sua piena ed esclusiva proprietà e libere da vincoli, trascrizioni pregiudiziali, ipoteche ed onere sia reali che personali e fiscali.

Il Comune di Avigliano Umbro ha rinunciato all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in ordine al reimpiego del ricavato delle cessioni.

Gli acquirenti, si sono obbligati, in caso di vendita del proprio immobile, a trascrivere nel rogito di vendita tutti i patti del contratto in questione.

Sono stati fatti salvi i diritti reali che saranno eventualmente acquisiti dagli istituti di credito che finanzieranno, con erogazioni ad utilizzo controllato, investimenti da realizzare nelle aree di cui trattasi destinate all'esercizio di attività economiche-produttive.

In tal caso gli istituti di credito medesimi potranno avvalersi di ogni facoltà inerente e conseguente alle garanzie per la tutela ed il recupero dei propri crediti.

Potranno quindi promuovere l'alienazione degli immobili e dei diritti acquisiti in garanzia, ivi compresa l'area ceduta in proprietà, o concessa in diritto di superficie dal Comune, fermo restando il vincolo di destinazione ad attività economico-produttive, industriali, artigianali.

L'acquirente subentrante dovrà stipulare con il Comune l'apposita convenzione prevista dal Regolamento per l'assegnazione delle aree cedute in proprietà o concessione in diritto di superficie.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura alla data del 20/01/2015

4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 1523 DEL 04/06/2004**, Atto Notarile pubblico Notaio Carlo Filippetti in data 31/05/2004 rep. 40382, (concessione a garanzia di mutuo), per Euro 160.000,00 di cui capitale Euro 80.000,00 (durata anni 10) a favore CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA (sede SPOLETO) gravante su:

-i diritti di 1/1 di piena proprietà del F. 63 particella 107/7 in proprietà di

-i diritti di 1/1 di piena proprietà del F. 63 particella 107/10 in proprietà di

(per ½

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

di piena proprietà) e (per ½ di piena proprietà).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Con formalità n. 2631 del 16/04/2014**, atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario in data 19/03/2014 rep. 964, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP.P.A. (sede BARI) e contro – e gravante su:

-i diritti di 1/1 di piena proprietà del F. 63 particella 107/7 (A/2 di vani 3) in proprietà di

-i diritti di 1/1 di piena proprietà del F. 63 particella 107/10 (A/2 di vani 4) in proprietà di in regime di comunione legale.

-i diritti di 1/1 di piena proprietà del F. 63 particella 107/10 (A/2 di vani 4) in proprietà di in regime di comunione legale. Per Euro 91.922,24 oltre interessi maturati e maturandi, come indicato in precetto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia (Parti A-B-C):

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dai sopralluoghi effettuati e dalle ricerche esperite presso il Comune di Avigliano è emerso che risultano opere eseguite in difformità dal permesso originario, riferito alla concessione edilizia N° 3126 del 22/05/2000, per l'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, rilasciata dal Comune di Avigliano Umbro. Rispetto a tale concessione edilizia si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa sagoma dell'edificio. Inoltre non risulta il rilascio del certificato di agibilità.

In data 25/11/2014 la proprietà ha presentato presso il Comune di Avigliano Umbro una domanda di Permesso di Costruire in sanatoria, con riferimento prot. n. 5431 – Pratica edilizia 1260. Con tale domanda di fatto si richiedeva di sanare le difformità rispetto alla concessione edilizia N° 3126 del 22/05/2000.

Con nota del 19/12/2014, prot. n. 0005837, il Comune di Avigliano Umbro comunicava che il Responsabile del Procedimento ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 17 della L.R. 18/02/2005 n. 1 ed è stato adottato il Permesso di Costruire n. 1260 con l'unica prescrizione di richiedere il certificato di agibilità entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura. Nella stessa nota vengono richiesti alcuni adempimenti per il ritiro del permesso di costruire.

Successivamente in data 14/01/2015 il Permesso di Costruire veniva effettivamente rilasciato.

Tra i documenti che alla data del 14/01/2015 non risultano agli Atti del Comune di Avigliano Umbro e che dovranno anche essere presentati per richiedere il certificato di agibilità delle opere oggetto del permesso a Costruire in sanatoria n. 1260/2015, si menzionano in particolare: i certificati di regolare esecuzione dei vari impianti (elettrico, riscaldamento, gas, idrico sanitario); l'avvenuta richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria per le strutture portanti oggetto del citato Permesso a Costruire n. 1260/2015; l'autorizzazione per lo smaltimento dei reflui domestici; la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al competente comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni per lo stoccaggio del gas GPL utilizzato per il riscaldamento e la cucina.

Per quanto sopra l'immobile non ha ancora il certificato di agibilità, ottenibile mediante presentazione della documentazione richiesta e menzionata in precedenza.

Gli eventuali successivi costi e/o oneri per il rilascio dell'agibilità di cui sopra, posti a carico dell'acquirente sono ipotizzati approssimativamente per:

- spese tecniche x collaudo strutturale, in quota parte	€ 800,00;
- spese tecniche x il rilascio agibilità, in quota parte	€ 1.500,00;
- IVA 22 % spese tecniche, in quota parte	€ 506,00;

Sommano oneri totali per l'ottenimento del certificato di agibilità,

posti a carico dell'acquirente: € 2.806,00

Dall'esame degli elaborati del Permesso a Costruire in sanatoria e dalle planimetrie catastali è emerso che non sono state riportate alcune strutture esterne ai subalterni 11 (ex 7), 12 (ex10) e 13, oggetto di esecuzione immobiliare, insistenti comunque sulla superficie esterna di pertinenza di parte del fabbricato (sub. 6), posti a distanze minori dai confini di quelle

ammissibili dalle norme urbanistiche vigenti e che pertanto sono regolarizzabili mediante demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta.

Gli eventuali successivi costi e/o oneri per la demolizione dei manufatti di cui sopra, posti a carico dell'acquirente, sono ipotizzati approssimativamente, in quota parte, per:

- lavori	€ 2.700,00
- I.V.A. su lavori	€ 594,00
- spese tecniche per autorizzare e dirigere i lavori	€ 1.500,00
- I.V.A. spese tecniche	€ 330,00
Somma oneri totali per la demolizione dei manufatti non regolarizzabili a carico dell'acquirente	€ 5.124,00

4.3.2 Conformità catastale:

Dalla Visura dei certificati catastali rilasciati in data 10/10/2014 sono state riscontrate le seguenti difformità: - diversa distribuzione interna degli ambienti ; - una diversa sagoma dell'edificio (alcune aperture esterne, un incremento di altezza (restando comunque al di sotto di 8,70 m complessivi consentiti dalla zona D2 Artigianale); - mancata immissione in mappa di manufatti ubicati sulla superficie esterna di pertinenza di parte del fabbricato (sub. 6).

Su segnalazione della proprietà, in data 06/02/2015 sono state effettuate nuove visure degli aggiornamenti catastali del 16/01/2015 che corrispondono alla situazione dichiarata nel citato Permesso di Costruire in sanatoria tranne che per alcuni manufatti, non ricompresi nei subalterni 11 (ex 7), 12 (ex10) e 13, oggetto di esecuzione immobiliare, insistenti comunque sulla superficie esterna di pertinenza di parte del fabbricato (sub. 6).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Come richiesto dal quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.E. lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta per conoscere eventuali cause in corso a nome dei debitori eseguiti. In data 03/03/2015 l'Ufficio Ruolo Generale Affari Civili del Tribunale di Terni ha certificato che presso questo Tribunale Ordinario è iscritto il procedimento 411/2014 iscritto in data 07/02/2014, assegnato alla sezione 01- tipo procedimento: contenzioso relativo alla causa tra le parti : Attore principale ; Convenuto principale ; Convenuto (altro) ; Convenuto (altro)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- **Parte A:** per il diritto di proprietà della quota di 1/1 proprietario dal 30/05/1983 ad oggi in forza atto di compravendita a rogito Dott. Proc. Paolo Licata Segretario Comunale in Avigliano Umbro in data 30/05/83 rep. 153, trascritto a Terni con formalità n. 3637 del 17/06/83. Riferito limitatamente al Foglio 63 particella 107/7, (ora subalterno 11), ed al Foglio 63 particella 107 subalterno 13.

- **Parte B-C:** - per il diritto di proprietà, proprietari dal 06/03/2003 ad oggi in forza di atto notarile pubblico Not. Carlo Filippetti in data 06/03/2003 rep. 38315, trascritto a Terni Con formalità n. 1823 - 1824 del 10/03/2003. Riferito limitatamente al Foglio 63 particella 107/10, ora subalterno 12.

6.2 Precedenti proprietari:

- **(Parti A-B-C):** per il diritto di proprietà della quota di 1/1 proprietario dal 30/05/1983 al 06/03/2003 in forza atto di compravendita a rogito Dott. Proc. Paolo Licata Segretario

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

Comunale in Avigliano Umbro in data 30/05/83 rep. 153, trascritto a Terni con formalità n. 3637 del 17/06/83. Riferito limitatamente a terreno fabbricabile distinto al Foglio 63 particella 107.

7. PRATICHE EDILIZIE (Parti A-B-C):

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile in esame è stato autorizzato la prima volta con rilascio di Concessione Edilizia n. 728 – del 20/06/84 per la realizzazione di officina meccanica e di cui è stato richiesto il permesso di agibilità in data 14/11/90; considerato attestato per silenzio - assenso come previsto dalla legislazione regionale vigente (art. 30, LR n. 30 del 18 febbraio 2004 e sue succ. mod. ed integrazioni).

Successivamente è stata rilasciata la concessione edilizia N° 3126 del 22/05/2000 per l'ampliamento dell'officina meccanica e la sopraelevazione del fabbricato per la realizzazione di civile abitazione (alloggio del custode oggi oggetto di esecuzione immobiliare). I lavori relativi sono iniziati in data 22/05/2001 e, con riferimento alla proroga n°3386 del 16/06/2003 rilasciata dal Comune di Avigliano Umbro, sono stati ultimati in data 19/05/2004 come risulta dalla comunicazione di fine lavori acquisita dal comune in data 20/05/2004 prot. n. 3591.

Il comune di Avigliano Umbro in data 25 giugno 2007, prot. n. 4231 acquisisce una Denuncia di Inizio Attività avente per oggetto la realizzazione di opere interne e le modifiche delle aperture esterne. Per tale D.I.A. non risulta acquisita nessuna comunicazione di inizio e fine lavori.

In data 25/11/2014 la proprietà ha presentato presso il Comune di Avigliano Umbro una domanda di Permesso di Costruire in sanatoria, con riferimento prot. n. 5431 – Pratica edilizia 1260. Con tale domanda di fatto si richiedeva di sanare le difformità rispetto alla concessione edilizia N° 3126 del 22/05/2000.

Con nota del 19/12/2014, prot. n. 0005837, il Comune di Avigliano Umbro comunicava che il Responsabile del Procedimento ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 17 della L.R. 18/02/2005 n. 1 ed è stato adottato il Permesso a Costruire n. 1260 . Nella stessa nota vengono richiesti alcuni adempimenti per il ritiro del permesso di costruire.

Successivamente, in data 14/01/2015, il Permesso di Costruire veniva effettivamente rilasciato.

Dall'esame degli elaborati del Permesso a Costruire in sanatoria e dalle planimetrie catastali è emerso che non sono state riportate alcune strutture esterne ai subalterni 11 (ex 7), 12 (ex10) e 13, oggetto di esecuzione immobiliare, insistenti comunque sulla superficie esterna di pertinenza di parte del fabbricato (sub. 6) , posti a distanze minori dai confini di quelle ammissibili dalle norme urbanistiche vigenti e che pertanto sono regolarizzabili mediante demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta, come meglio specificato al precedente punto 4,3.

Ad oggi non è stata ancora richiesta la domanda di agibilità del citato permesso a Costruire n. 1260/2015. Per la documentazione ancora non acquisita agli Atti del Comune di Avigliano Umbro per l'ottenimento dell'agibilità, dei lavori oggetto del Permesso a Costruire in sanatoria , si rimanda al precedente punto 4.3 .

Descrizione dell'immobile di cui al punto 1. parti A-B-C

Per quanto riguarda la descrizione della proprietà si rimanda a quanto già indicato al punto 1 della presente relazione.

Il fabbricato di cui i subalterni 11 (ex7), 12 (ex10) e 13 (ex7) fanno parte è stato iniziato a costruire a partire dal 1984 secondo la successione delle autorizzazioni descritta in precedenza al punto 7 (pratiche edilizie).

Per una più puntuale descrizione si rimanda al punto 1.

Destinazione Urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale in vigore, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 26/02/2010 e successive varianti approvate con deliberazioni di C.C. n. 11 del 08/06/2012 e n. 41 del 27/11/2012, l'immobile ricade in ZONA "D2" artigianale.

Norme tecniche ed indici (estratti da elaborato (all.g) approvati dal Comune di Avigliano con il Permesso di Costruire in sanatoria adottato in data 14/01/2015 n. 1260 :

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

ZONA "D2" artigianali

Art. 44 delle norme tecniche d' attuazione del P.R.G. – parte operativa**PARAMETRI URBANISTICI**

I.U.T. = 0,40 mq/mq

R.C. = (**) da piano attuativo

H Max = 8,70 ml

Distanze dai confini = 6,00 ml

Distanze dalle strade = 12,00 ml (ridotta a 5 ml all'interno dell'abitato (art. 44 delle N.T.A. del P.R.G. parte Operativa)

Distanze dai fabbricati = 12,00 ml

Alloggio del Custode : SUC 120,00 mq

PARAMETRI ECOLOGICI

I.P.M. = 30

I.P.T. = 1 / 40 MQ superficie libera perm.

In data 13/01/2015, con prot. n. 0000186, il Comune di Avigliano Umbro ha rilasciato al C.T. Della proprietà una certificazione, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. n. 1 del 18/2/2004, nella quale si certifica "L'INESISTENZA DI VINCOLI relativamente agli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Avigliano Umbro al Foglio n. 63 Particella n. 107 siti in Voc. Rena n. 71".

PARTI	Piano	Subalterno	Uso – Tipo di pertinenza	Parametro	Valore reale/ potenziale S.Lorda mq	Coefficiente di differenz.	Superficie lorda commerciale /equivalente mq
A	Piano primo	sub 11	balcone scoperto	Sup. reale lorda	7,86	0,25	1,97
A	Piano primo	sub 11	residenziale	Sup. reale lorda	55,14	1,00	55,14
A	Piano primo	sub 11	terrazzo scoperto	Sup. reale lorda	129,6	0,15	19,44
A	Piano primo	sub 11	Sommano		192,6		76,55
A	Piano secondo	sub 11	soffitta inabitabile	Sup. reale lorda	10,95	0,20	2,19
A	Piano secondo	sub 11	Soffitta	Sup. reale lorda	27,21	0,33	8,98
A	Piano secondo	sub 11	Sommano		38,16		11,17
RIEPILOGO PARTE "A"					230,76		87,71
B	Piano primo	sub 12	balcone scoperto	Sup. reale lorda	7,87	0,25	1,97
B	Piano primo	sub 12	residenziale	Sup. reale lorda	73,7	1,00	73,70
B	Piano primo	sub 12	terrazzo scoperto	Sup. reale lorda	12	0,15	1,80
B	Piano primo	sub 12	Sommano		93,57		77,47
B	Piano secondo	sub 12	soffitta inabitabile	Sup. reale lorda	16,5	0,20	3,30
B	Piano secondo	sub 12	Soffitta	Sup. reale lorda	27,47	0,33	9,07
B	Piano secondo	sub 12	sottotetto inabitabile	Sup. reale lorda	24,55	0,15	3,68
B	Piano secondo	sub 12	Sommano		68,52		16,05
RIEPILOGO PARTE "B"					162,09		93,52
C	Piano secondo	sub 13	sottotetto inabitabile	Sup. reale lorda	24,15	0,15	3,62
RIEPILOGO PARTE "C"					24,15		3,62
TOTALE PARTI "A"+"B"+"C"					417,00		184,85

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali (Parti A-B-C):

Le notizie riguardanti questa parte sono state acquisite dalla visione diretta, per quanto possibile, e dalla relazione descrittiva delle strutture a firma del Geom. del 15/01/2015, C.T. della Proprietà e progettista del citato Permesso a Costruire in sanatoria n. 1260 del 2015.

Fondazioni:

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Nella relazione tecnica sulla descrizione della struttura dell'edificio del C.T. della Proprietà del 15/01/2015 si legge che le fondazioni sono in cls armato, a trave rovescia con plinti solo sui pilastri della zona laboratorio.

Muri portanti Piano Piano Terra:

Blocchi portanti in calcestruzzo in condizioni generalmente non rilevabili, presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sugli intonaci che li rivestono.

Scala di collegamento al piano primo:

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di soletta in cls armato; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sui rivestimenti.

Struttura solaio primo livello:

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di solaio in latero cemento gettato in opera, con cordoli perimetrali in cls armato, travi a spessore, nella parte dell'edificio ampliato su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sugli intonaci.

Muri portanti del primo piano:

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di muri in laterizio portante di spessore 30 cm; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sugli intonaci.

Scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo (sottotetto):

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di soletta in cls; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sui rivestimenti.

Struttura solaio secondo livello:

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di solaio in latero cemento gettato in opera, con cordoli perimetrali in cls armato ; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sugli intonaci.

Muri portanti del secondo piano (sottotetto):

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di muri in laterizio portante di spessore 30 cm; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sugli intonaci.

Struttura solaio copertura:

Tipologia, materiali e condizioni non sono rilevabili a vista. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà trattasi di solaio in latero cemento gettato in opera, con cordoli perimetrali in cls armato ; in condizioni presumibilmente buone vista l'assenza di lesioni significative sugli intonaci.

Protezione solaio copertura:

A protezione del solaio di copertura sono state poste delle tegole tipo portoghese. Da quanto descritto nella citata relazione del C.T. della Proprietà sotto le tegole esiste uno strato di isolamento termico e uno strato di guaina impermeabile la cui tipologia, specifiche materiali, spessori e condizioni non sono rilevabili a vista; comunque alla data del sopralluogo non si sono notate infiltrazioni di umidità dalla copertura.

Nella relazione descrittiva delle strutture del C.T. della Proprietà e progettista del Permesso a Costruire in sanatoria n. 1260/2015, citato in precedenza, si precisa che "L'immobile oggetto di sanatoria è stato realizzato con concessione edilizia n. 3126 del 22/05/200 e trattasi di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato adibito ad officina autorizzata con Concessione edilizia n. 728 del 20/06/1984. Come si evince dalle date delle Concessioni l'intervento precede l'entrata in vigore della normativa per le zone Sismiche per il territorio del Comune di Avigliano Umbro, ovvero il 23/06/2003, quindi esentate dal deposito in provincia di Terni – ufficio Vigilanza sulle Costruzioni."

In data 15/01/2015 la proprietà ha incaricato l'ing. _____ di redigere un progetto di verifica per l'adeguamento sismico delle strutture. In data 12/03/2015, prot. n. A9/58710, l'Ordine degli ingegneri della provincia di Terni comunicava la terna degli ingegneri sui quali scegliere il nominativo per il collaudo delle strutture in c.a., dalla quale la proprietà sceglieva l'ing. _____. In data 18/03/2015 con prtot. n. 15793, pratica, 108, veniva richiesta alla Provincia di Terni – Ufficio Servizio Vigilanza sulle Costruzioni - l'autorizzazione strutturale per i lavori di cui al Permesso a Costruire in sanatoria n. 1260/2015, ai sensi del D.P.R. 380/01 artt. 93 e 94, L.R. 5/10 art. 8, comma 1. Tale autorizzazione è necessaria ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità.

Il progetto strutturale presentato non prevede nessun lavoro di adeguamento o miglioramento per il rispetto della normativa sismica vigente, come verificato nei calcoli del progettista delle strutture.

Amnesso che l'autorizzazione in sanatoria delle strutture sia rilasciata senza prevedere ulteriori lavori non saranno necessarie ulteriori riduzioni della stima oltre a quelle previste. **Qualora In fase di autorizzazione, l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni richiedesse comunque dei lavori di miglioramento e/o adeguamento delle strutture sarà necessaria una integrazione della presente perizia di stima.**

Componenti edilizie e costruttive:

Parte	Sub.	Componenti	tipologia	caratteristiche	materiale	condizioni
A	Sub. 11	Infissi esterni: finestre + persiane	doppia anta a battente	Finitura rivestimento in finto legno	alluminio rivestito	buone
A	Sub. 11	Superfici vetrate finestre	vetrocamera			buone
A	Sub. 11	Infissi interni	a battente e a scomparsa	Finitura impregnante trasparente. Ferramenta in ottone	Legno tamburato	buone
A	Sub. 11	Portone ingresso locali residenziali al P1	Ad un'anta a scomparsa	Finitura impregnante trasparente. Ferramenta in ottone	Legno massello	buone
	Sub. 3	Portone ingresso alla scala comune al P.T.	Ad un'anta	Con serratura elettrica comandata da imp. citofonico	In alluminio rivestito	buone
A	Sub. 11	Pareti esterne	Muratura in blocchetti di cemento intonacata		Blocchetti cls	buone
A	Sub. 11	Copertura	Tegole tipo portoghesi	Coibentazione e impermeabilizzazione non rilevabili	laterizio	buone
A	Sub. 11	Pareti divisorie interni	Laterizi a forati intonacati		laterizio	buone
A	Sub. 11	Rivestimento scale	Lastre di marmo	Lastre di marmo	marmo	buone

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

ESECUZIONE FORZATA N. r.es. Imm. CRON. N. 82/14

Parte	Sub.	Componenti	tipologia	caratteristiche	materiale	condizioni
A	Sub. 11	Pavimenti balconi	Mattonelle		Gres porcellanato	buone
A	Sub. 11	Pavimento terrazzo	Mattonelle		Cls rifinito a Graniglia	buone
A	Sub. 11	Pavimenti interni	Mattonelle		ceramica	buone
A	Sub. 11	Battiscopa			ceramica	buone
A	Sub. 11	Pavimenti bagni	mattonelle		Gres porcellanato	buone
A	Sub. 11	Finitura pareti esterne	Intonaco a vista		Colletta di calce	discrete
A	Sub. 11	Finitura pareti interne	Tinteggiatura		Idropittura	buone
A	Sub. 11	Rivestimenti bagni	Piastrelle		ceramica	buone
A	Sub. 11	Soglie porte	masselli		marmo	buone
A	Sub. 11	Soglie finestre	masselli		travertino	buone
A	Sub. 11	Soglie terrazzo - balcone	lastre		travertino	buone
A	Sub. 11	Parapetti terrazzo - balconi	Ringhiere		ferro	buone

Parte	Sub.	Componenti	tipologia	caratteristiche	materiale	condizioni
B	Sub. 12	Infissi esterni: finestre + persiane	doppia anta a battente	Finitura rivestimento in finto legno	alluminio rivestito	buone
B	Sub. 12	Superfici vetrate finestre	vetrocamera			buone
B	Sub. 12	Infissi interni	a battente e a scomparsa	Finitura impregnante trasparente. Ferramenta in ottone	Legno tamburato	buone
B	Sub. 12	Portone ingresso al P1	Ad un anta	Finitura impregnante trasparente. Ferramenta in ottone	Legno massello	buone
B	Sub. 12	Pareti esterne	Muratura in blocchetti di cemento intonacata		Blocchetti cls	buone
B	Sub. 12	Copertura	Tegole tipo portoghesi	Coibentazione e impermeabilizzazione non rilevabili	laterizio	buone
B	Sub. 12	Pareti divisorie interni	Laterizi a forati intonacati		laterizio	buone
B	Sub. 12	Rivestimento scale	Lastre di marmo	Lastre di marmo	marmo	buone
B	Sub. 12	Pavimenti balconi	Mattonelle		Gres porcellanato	buone
B	Sub. 12	Pavimento terrazzo	Mattonelle		Cemento rifinito a Graniglia	buone
B	Sub. 12	Pavimenti interni	Mattonelle		ceramica	buone
B	Sub. 12	Battiscopa			ceramica	buone
B	Sub. 12	Pavimenti bagni	mattonelle		Gres porcellanato	buone

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
 Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
 Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

Parte	Sub.	Componenti	tipologia	caratteristiche	materiale	condizioni
B	Sub. 12	Finitura pareti esterne	Intonaco a vista		Colletta di calce	discrete
B	Sub. 12	Finitura pareti interne	Tinteggiatura		Idropittura	buone
B	Sub. 12	Rivestimenti bagni	Piastrelle		ceramica	buone
B	Sub. 12	Soglie porte	masselli		marmo	buone
B	Sub. 12	Soglie finestre	masselli		travertino	buone
B	Sub. 12	Soglie terrazzo - balcone	lastre		travertino	buone
B	Sub. 12	Parapetti terrazzo - balconi	Ringhiere		ferro	buone

Parte	Sub.	Componenti	tipologia	caratteristiche	materiale	condizioni
C	Sub. 13	Infissi esterni: finestre	anta a battente	Finitura rivestimento in finto legno	alluminio rivestito	buone
C	Sub. 13	Superfici vetrate finestre	vetrocamera			buone
C	Sub. 13	Pareti esterne	Muratura in blocchetti di cemento intonacata		Blocchetti cls	buone
C	Sub. 13	Copertura	Tegole tipo portoghesi		laterizio	buone
C	Sub. 13	Pavimenti interni	Battuto di cemento		Cls grezzo	buone
C	Sub. 13	Finitura pareti esterne	Intonaco a vista		Colletta di calce	discrete
C	Sub. 13	Finitura pareti interne	Intonaco civile			buone
C	Sub. 13	Soglie finestre	masselli		travertino	buone

Risparmio energetico (Parti A-B-C):

Non sono rilevabili a vista particolari accorgimenti per la coibentazione termica tranne il vetro camera sulle finestre. Si rileva l'avvenuto deposito, presso il Comune di Avigliano Umbro, avvenuto in data 27/01/2015 prot. n. 408 , della relazione tecnica sulla rispondenza alle prescrizioni in materia di consumo energetico di cui alla L. 10/1991 e successive modificazioni, datata 11/06/2003, riferita alla Concessione Edilizia n. 3126 del 22/05/2000. Si rileva l'avvenuto deposito, presso il Comune di Avigliano Umbro, avvenuto in data 18/02/2015, prot. n. 809, della relazione tecnica sulla rispondenza alle prescrizioni in materia di consumo energetico di cui al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., D.P.R. n. 59/09 – D.M. 26/6/09, D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28 Riferito al citato permesso a costruire in sanatoria n. 1260/2015.

In data del 23/02/2015 l'immobile (parti A-B-C) veniva classificato come edificio di classe "G" dall'Attestato di Prestazione Energetica, a firma del Perito Industriale Laureato , iscritto al Collegio dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Terni con il n. .

Isolamento acustico(Parti A-B-C):

Non sono rilevabili a vista particolari accorgimenti per l'isolamento acustico tranne il vetro camera delle finestre.

Impianti:

Impianto termico:

A. Al sub 11 (ex 7) esiste un impianto di riscaldamento autonomo a GPL con caldaia murale posta all'esterno sul terrazzo soprastante l'officina che alimenta i vari corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio. L'impianto non risulta essere dotato di valvole termostatiche.

La proprietà ha esibito: - copia del libretto di impianto, redatto in data 09/01/2013;

- copia dichiarazione conformità dell'impianto termico esistente, redatta ai

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modificazioni, rilasciata dalla di Montecastrilli (TR) redatta in data 26/01/2015, n. 04; nella quale si attesta che l'impianto è a norma.

tipologia: autonomo,
alimentazione: Gas GPL da serbatoio interrato,
rete di distribuzione: tubi in rame,
diffusori: termosifoni in alluminio,
condizioni: buone,
conformità: attestata in data 26/01/2015 come descritto in precedenza.

B. Al sub 12 (ex 10) esiste un impianto di riscaldamento autonomo a GPL con caldaia murale posta all'esterno sul terrazzo soprastante l'officina che alimenta i vari corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio. L'impianto non risulta essere dotato di valvole termostatiche.

La proprietà ha esibito: - copia del libretto di impianto, redatto in data 09/01/2014;
- copia dichiarazione conformità dell'impianto termico esistente, redatta ai sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modificazioni, rilasciata dalla di Montecastrilli (TR) redatta in data 26/01/2015, n. 03; nella quale si attesta che l'impianto è a norma.

tipologia: autonomo,
alimentazione: Gas GPL da serbatoio interrato,
rete di distribuzione: tubi in rame,
diffusori: termosifoni in alluminio,
condizioni: buone,
conformità: attestata in data 26/01/2015 come descritto in precedenza.

Impianto gas:

Le due unità immobiliari, Sub 11 (ex sub 7) e sub 12 (ex sub10) utilizzano il gas GPL stipato in un serbatoio interrato, posto all'interno del lotto sull'area comune individuata con il sub 6, utilizzato sia per il riscaldamento e sia per uso cucina.

A. Al sub 11 (ex 7)

La proprietà ha esibito: - copia dichiarazione conformità dell'impianto gas esistente, redatta ai sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modificazioni, rilasciata dalla di Montecastrilli (TR) redatta in data 26/01/2015, n. 06; nella quale si attesta che l'impianto è a norma.

tipologia: sottotraccia e interrati tra edificio e serbatoio interrato GPL
alimentazione: gas GPL,
rete di distribuzione: tubi in rame,
condizioni: buone,
conformità: attestata in data 26/01/2015 come descritto in precedenza.

B. Al sub 12 (ex 10)

La proprietà ha esibito: - copia dichiarazione conformità dell'impianto gas esistente, redatta ai sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modificazioni, rilasciata dalla di Montecastrilli (TR) redatta in data 26/01/2015, n. 05; nella quale si attesta che l'impianto è a norma.

tipologia: sottotraccia e interrati tra edificio e serbatoio interrato GPL
alimentazione: gas GPL,
rete di distribuzione: tubi in acciaio, rame,
condizioni: buone,
conformità: attestata in data 26/01/2015 come descritto in precedenza.

Deposito interrato del GPL (Parti A-B-C) :

In data 17/02/2015, con prot. n. 0001310, veniva depositata, al competente comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Terni, la segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 151/2011 per il serbatoio interrato di 1 mc di capacità, utilizzato per il deposito del GPL, a cui si allacciano gli impianti a gas del sub 11 (ex 7) e 12 (ex 10).

Impianto elettrico:

A. L'impianto elettrico del sub 11 (ex 7) è realizzato sottotraccia con frutti e placche di buona qualità e conservazione ed è di uso esclusivo del sub 11 (ex 7). La proprietà ha prodotto copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte redatto, ai sensi dell'art. 9 del 05/03/1990 – DM 20/02/1992 – DPR 18/4/1994 n. 392, da titolare della omonima ditta con sede in via del n. a Montecastrilli (TR), con P. I.V.A. , in data 10/10/2005 n. 23-2005,esecutrice dell'impianto, dal quale si evince che:

- l'impianto è stato eseguito con linea luce e linea prese – differenziale 2 x 25/A 0,03 lan a monte dell'impianto e messa a terra generale – cavi e corrugati antifiamma.
- come allegati obbligatori viene allegato solo la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionale e la relazione tipologica dei materiali;
- non risulta essere stato presentato alcun allegato facoltativo;
- non risulta che sia stato eseguito un progetto specifico ai sensi dell'art. 6 della L. 46/90;
- l'impianto risulta essere stato eseguito come nuovo impianto per uso civile.

tipologia: sottotraccia,

tensione: 220V,

condizioni: buone,

conformità: attestata in data 10/10/2005 come descritto in precedenza.

B - C. L'impianto elettrico del sub 12 (ex 10) e sub 13 è realizzato sottotraccia con frutti e placche di buona qualità e conservazione ad è uso del sub 12 (ex 10) e sub. 13. La proprietà ha prodotto copia della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte redatto, ai sensi dell'art. 9 del 05/03/1990 – DM 20/02/1992 – DPR 18/4/1994 n. 392, da titolare della omonima ditta con sede in via del n. a Montecastrilli (TR), con P. I.V.A. , in data 10/10/2005 n. 22-2005, esecutrice dell'impianto, dal quale si evince:

- l'impianto è stato eseguito con linea luce e linea prese – differenziale 2 x 25/A 0,03 lan a monte dell'impianto e messa a terra generale – cavi e corrugati antifiamma.
- come allegati obbligatori viene allegato solo la copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionale e la relazione tipologica dei materiali;
- non risulta essere stato presentato alcun allegato facoltativo;
- non risulta che sia stato eseguito un progetto specifico ai sensi dell'art. 6 della L. 46/90;
- l'impianto risulta essere stato eseguito come nuovo impianto per uso civile.

tipologia: sottotraccia,

tensione: 220V,

condizioni: buone,

conformità: attestata in data 10/10/2005 come descritto in precedenza.

Impianto telefonico:

A. Sub. 11 (ex7)

tipologia: sottotraccia,

condizioni: buone,

conformità: rispettoso delle vigenti normative.

B. Sub. 12 (ex 10)

tipologia: sottotraccia,

condizioni: buone,

conformità: rispettoso delle vigenti normative.

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

Impianto citofonico:

A. Sub. 11 (ex7)
tipologia: audio,
condizioni: buone,
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

B. Sub. 12 (ex10)
tipologia: audio,
condizioni: buone,
conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Impianto idrico – sanitario:

A. sub 11 (ex 7)

La proprietà ha esibito: - copia dichiarazione conformità dell'impianto idrico-sanitario esistente , redatta ai sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modificazioni, rilasciata dalla _____ di Montecastrilli (TR) redatta in data 26/01/2015, n. 02; nella quale si attesta che l'impianto è a norma.

tipologia: sottotraccia,
alimentazione: diretta da rete comunale,
rete di distribuzione: tubi in PVC multistrato,
condizioni: buone,
conformità: conformità: attestata in data 26/01/2015 come descritto in precedenza.

B. sub 12 (ex 10)

La proprietà ha esibito: - copia dichiarazione conformità dell'impianto gas esistente , redatta ai sensi del D.M. 19 maggio 2010 e D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e successive modificazioni, rilasciata dalla _____ di Montecastrilli (TR) redatta in data 26/01/2015, n. 01; nella quale si attesta che l'impianto è a norma.

tipologia: sottotraccia,
alimentazione: diretta da rete comunale,
rete di distribuzione: tubi in PVC multistrato,
condizioni: buone,
conformità: conformità: attestata in data 26/01/2015 come descritto in precedenza.

Impianto di smaltimento delle acque reflue – comune alle parti A-B-C:

Lo smaltimento dei reflui domestici avviene tramite l'allaccio nella pubblica fognatura. Le acque meteoriche vanno a dispersione sul terreno permeabile del lotto. In data 08/01/2015 è stato effettuato un sopralluogo da parte dei tecnici incaricati dal Sii dal cui verbale risulta che le unità abitative esistenti risultano collegate al collettore fognario sito all'interno dell'area artigianale e che le acque meteoriche defluiscono per dispersione sul terreno permeabile circostante. In data 09/01/2015 la proprietà delle unità abitative ha presentato istanza di autorizzazione dell'allaccio di reflui domestici in pubblica fognatura al Servizio Idrico Integrato S.c.p.a. Di Terni. In data 22/01/2015, prot. n. 0000547 l'autorizzazione veniva formalmente rilasciata.

tipologia: separata,
rete di smaltimento: tubi in Polipropilene,
recapito: collettore o rete comunale,
ispezionabilità: buona,
condizioni: buone,
conformità: autorizzazione rilasciata.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili che costituiscono il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato la superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione, ecc..

Questo procedimento basandosi sul confronto ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quelli da stimare entro la quale collocare i beni oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili.

8.2 Fonti di informazione

Il Consulente Immobiliare, Listino della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie lorda commerciale indicati nella tabella che segue dove è indicato anche il più probabile valore di mercato totale degli immobili in argomento.

La superficie lorda è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali, verificate con misure a campione in sede di sopralluogo. Le superfici lorde dei terrazzi, dei balconi e delle soffitte sono state ragguagliate con l'utilizzo di opportuni coefficienti moltiplicatori.

8.3 Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

PARTI	Piano	Sub.	Uso – Tipo di pertinenza	Parametro	Valore reale/ potenziale S.Lorda mq	Coefficiente di differenz.	Superficie lorda commerciale/ e/equivalent e mq	Valore unitario € / mq	Valore complessivo/e quivalente €
A	P1	sub 11	balcone scoperto	Sup. reale lorda	7,86	0,25	1,97	1.100,00	€ 2.161,50
A	P1	sub 11	residenziale	Sup. reale lorda	55,14	1,00	55,14	1.100,00	€ 60.654,00
A	P1	sub 11	terrazzo scoperto	Sup. reale lorda	129,6	0,15	19,44	1.100,00	€ 21.384,00
A	P1	sub 11	Sommano		192,6		76,55		€ 84.199,50
A	P2	sub 11	soffitta inabitabile	Sup. reale lorda	10,95	0,20	2,19	1.100,00	€ 2.409,00
A	P2	sub 11	Soffitta	Sup. reale lorda	27,21	0,33	8,98	1.100,00	€ 9.877,23
A	P2	sub 11	Sommano		38,16		11,17		€ 12.286,23
RIEPILOGO PARTE "A"					230,76		87,71		€ 96.485,73
- Valore corpo:									€ 96.485,73
- Valore accessori:									
- Valore complessivo intero:									€ 96.485,73
- Valore complessivo diritto e quota:									€ 96.485,73

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

B. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

PARTI	Piano	Sub.	Uso – Tipo di pertinenza	Parametro	Valore reale/potenziale S.Lorda mq	Coefficiente di differenz.	Superficie lorda commerciale/equivalente mq	Valore unitario €/ mq	Valore complessivo/equivalente €
B	P1	sub 12	balcone scoperto	Sup. reale lorda	7,87	0,25	1,97	1.100,00	2.164,25
B	P1	sub 12	residenziale	Sup. reale lorda	73,7	1,00	73,70	1.100,00	81.070,00
B	P1	sub 12	terrazzo scoperto	Sup. reale lorda	12	0,15	1,80	1.100,00	1.980,00
B	P1	sub 12	Sommano		93,57		77,47		85.214,25
B	P2	sub 12	soffitta inabitabile	Sup. reale lorda	16,5	0,20	3,30	1.100,00	3.630,00
B	P2	sub 12	Soffitta	Sup. reale lorda	27,47	0,33	9,07	1.100,00	9.971,61
B	P2	sub 12	sottotetto inabitabile	Sup. reale lorda	24,55	0,15	3,68	1.100,00	4.050,75
B	P2	sub 12	Sommano		68,52		16,05		17.652,36
RIEPILOGO PARTE "B"					162,09		93,52		102.866,61
- Valore corpo:									€ 102.866,61
- Valore accessori:									
- Valore complessivo intero:									€ 102.866,61
- Valore complessivo diritto e quota:									€ 102.866,61

C. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

PARTI	Piano	Sub.	Uso – Tipo di pertinenza	Parametro	Valore reale/potenziale S.Lorda mq	Coefficiente di differenz.	Superficie lorda commerciale/equivalente mq	Valore unitario €/ mq	Valore complessivo/equivalente €
C	P2	sub 13	sottotetto inabitabile	Sup. reale lorda	24,15	0,15	3,62	1.100,00	3.984,75
RIEPILOGO PARTE "C"					24,15		3,62		3.984,75
- Valore corpo:									€ 3.984,75
- Valore accessori:									
- Valore complessivo intero:									€ 3.984,75
- Valore complessivo diritto e quota:									€ 3.984,75

Riepilogo:

PARTI	Sub.	Superficie lorda commerciale/equivalente mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	sub 11	87,71	€ 96.485,73	€ 96.485,73
B	sub 12	93,52	€ 102.866,61	€ 102.866,61
C	sub 13	3,62	€ 3.984,75	€ 3.984,75
Sommano		184,85	€ 203.337,09	€ 203.337,09

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 30.500,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.806,00
Spese per demolizione manufatti non regolarizzabili:	€ 5.124,00
Oneri notarili e prowigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche e lavori di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura :	€ 172.836,53
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche e lavori di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 164.906,53

Relazione lotto 001 creata in data 23/03/15

L'esperto
Arch. Pier Luigi Agostini

ELENCO ALLEGATI IN VISIONE

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Elaborati catastali;
- 3 Permesso a Costruire in sanatoria n 1260 del 2015;
- 4 Atti di provenienza;
- 5 Dati di mercato;
- 6 Cause civili iscritte
- 7 Schemi elaborati grafici di riferimento Elaborato Peritale;
- 8 Ricevuta presentazione richiesta autorizzazione sismica;
- 9 Lettera spedizione Perizia.

GIUDICE : Dr. Natalia Giubilei
Custode giudiziario: Avv. Francesca Bussetti
Perito: Arch. Pier Luigi Agostini